臺灣高等法院民事判決

110年度上字第669號

上　訴　人　陳美華
訴訟代理人　何文雄律師
複 代理 人　謝允正律師
被 上訴 人　宏盛建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間返還價金事件，上訴人對於中華民國110年4月20日臺灣臺北地方法院107年度訴字第512號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、請求之基礎事實同一者，得於第二審為訴之追加，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。上訴人在本院追加民法第179條為訴訟標的，所主張之事實，核與原訴基礎事實同一，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國102年4月20日與被上訴人簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被上訴人購買坐落新北市淡水區新市段000○000○000○000○0○地號土地上之宏盛新世界建案（下稱系爭建案）A5-16樓房屋（下稱系爭房屋）及編號290停車位，總價款新臺幣（下同）1120萬元。105年4月底系爭建案粗胚建設完成，伊至系爭房屋查看，目測推認坪數應有短少，不符系爭契約附件四「房屋暨土地面積、價格明細表」所載，伊向被上訴人表示欲解除買賣契約，經協調後本欲換屋至C1-17樓，但伊因價格過高而無法接受。兩造協商換屋有以解約後以新約取代之意，被上訴人協商行為引起伊信賴，

卻突於105年12月22日以存證信函解除契約並拒絕換約，違反誠信原則。嗣台北市測量技師公會鑑定結果系爭房屋短少7.84平方公尺，坪數不足比例高達7.8%，伊依系爭契約第5條第3項、第28條第2項，於106年10月3日以存證信函解除契約。爰依民法第259條第1款及第2款，系爭契約第28條第3項，求為命被上訴人返還上訴人已繳之價金168萬元、賠償按總價款15%計算之違約金168萬元，及分別自存證信函送達翌日、起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決；並陳明願供擔保請准宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人336萬元，及其中168萬元自106年10月6日起、其中168萬元自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。並於本院追加民法第179條為訴訟標的。

三被上訴人則以：上訴人未依系爭契約繳付價金，經伊多次通知皆未繳付，伊105年7月21日再以存證信函催告，但上訴人仍未繳款，伊不得已乃於105年12月22日以存證信函通知上訴人解除契約。否認上訴人有於105年4月間口頭解除契約。系爭契約業經伊以105年12月22日存證信函解除而不存在，上訴人無從於106年10月3日解除；且系爭契約已明白約定房屋面積依登記機關登記完竣之面積為準，系爭房屋經新北市淡水地政事務所登記完竣，面積並無較系爭契約所約定之面積短少，上訴人再以外露柱非專用部分不得登記在主建物面積內，主張解除契約，違反系爭契約之約定；況依台北市測量技師公會109年11月17日測量報告，主建物面積僅少0.69平方公尺，尚不足3%，未達上訴人得解約之程度。另系爭契約之違約金約定，乃參照內政部預售合約以總價金之15%為計算標準，無明顯過高情事等語，資為抗辯。

四兩造簽訂系爭契約，約定上訴人向被上訴人以總價1120萬元購買系爭房屋及車位，價金分14期給付。上訴人自102年4月24日至104年10月6日陸續給付第1至9期價金共200萬元，未給付第1

0至14期價金。上訴人有收受第10期繳款通知。被上訴人於105年7月21日以存證信函催告上訴人給付價金。上訴人於105年11月25日以存證信函表示伊發現系爭房屋空間與其預期大小相差甚遠，欲捨棄系爭房屋，更換成其他較大坪數房屋，但兩造協商未果。被上訴人於105年12月22日以存證信函表示上訴人未依約給付價款，已於105年7月21日以存證信函催告付款未果，故解除契約並沒收已付價款。上訴人於106年10月3日以存證信函主張因系爭房屋坪數短少，故解除契約，請求被上訴人返還沒收價款168萬元並賠償同額違約金等事實，為兩造所不爭執（筆錄見本院卷第111頁），堪信為真實。

五、上訴人主張解除契約，請求被上訴人返還沒收價款並賠償違約金，為被上訴人所拒。茲就爭點析述如下：

㈠上訴人未依約給付價金，被上訴人於105年12月22日以存證信函解除系爭契約，已生解除之效力。

1.系爭契約第8條第1項約定：「本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方（即上訴人）應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳如附件七）之規定繳款，…並於乙方（即被上訴人）通知繳款7日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付」；第9條約定：「依前條約定，甲方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款一併繳付乙方。如逾期2個月或於使用執照核發後1個月不繳款或遲延利息或票據無法兌現時，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳付者，雙方同意依違約處理…」；第28條第4項約定：「甲方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」（見原審卷1第12、20頁），可知倘若上訴人未依約繳付買賣價金，被上訴人得解除契約。

2.兩造簽訂系爭契約，約定上訴人向被上訴人購買系爭房屋，價金分14期給付(見原審卷1第12、23頁)。上訴人自102年4月24

日起至104年10月6日止陸續給付第1至9期價金共200萬元，未給付第10至14期價金(見本院卷第104頁)。上訴人有收受第10期繳款通知(見本院卷第102頁）。被上訴人於105年7月21日催告上訴人於7日內給付第10期款（見本院卷第141至145頁)。被上訴人於105年12月22日以上訴人未依約付款而解除契約並沒收已付價款(見原審卷1第28至30頁)等事實，已如上三所述。又第10期款為建物外飾完成即105年5月10日時交付，該通知單是在條件完成後1星期左右寄達上訴人(見原審卷1第27頁，本院卷第101至103頁），105年7月21日存證信函於寄出後約1、2天送達上訴人（見本院卷第152頁），105年12月22日存證信函於同年月23日送達上訴人（見本院卷第106頁），為兩造所不爭執。可知上訴人未依約於被上訴人通知繳款7日內繳付第10期款，則被上訴人依系爭契約第28條第4項約定，於105年7月21日定期催告上訴人給付，而上訴人未給付後，於105年12月22日以存證信函向上訴人為解除契約之意思表示，經上訴人於同年月23日收受，其解除合法，發生解除契約之效力。

3. 至上訴人主張：伊於105年4月底前往系爭建案A5-16樓房屋查看，經目測估算較系爭契約附件四房屋暨土地面積價格明細表所載坪數短少時，已口頭向被上訴人所屬職員表明不欲購買系爭房屋而為解除契約之表示，繼與被上訴人洽購同建案C1-17樓事宜，系爭契約既經解除，尚未履行之債務即無須履行，始未繼續繳納第10期以後價款云云。被上訴人則否認上訴人有於105年4月間有向其為解除契約之意思表示。經查，上訴人所提105年11月25日存證信函，其內容記載：「…於105年4月底，溜進工地A棟5號16室，發現與本人預期的空間相差太多，故決定放棄此房，並有意改換宏盛其他大坪數房屋，且願意補償建商變更費用，其間多次跟負責的黃小姐商討補救方案，且積極委託仲介代售，但一直未有結果…」（見原審卷1第24至25頁），依其文義，上訴人是於105年11月25日以存證信函向被上訴人表示其於105年4月底曾溜進工地發現系爭房屋空間與其預期相差太多，並未向被上訴人表示系爭房屋與系爭契約附件

四房屋土地面積價格明細表所載坪數短少；又上訴人表示其於105年4月間自己「決定放棄此房」，並非向被上訴人為解除契約之意思表示。此外，上訴人未再舉證證明，尚難認為其有於105年4月間向被上訴人為解除契約之意思表示，故無從認為系爭契約於105年4月間經上訴人解除。上訴人此部分主張，不足採信。

4.另上訴人主張：兩造協商換屋有以解約後以新約取代之意，被上訴人協商行為引起伊信賴，卻突於105年12月22日以存證信函解除契約並拒絕換約，違反誠信云云。查兩造簽訂系爭契約後，均應受系爭契約之拘束，上訴人有依約繳交各期價款之義務，其後倘若兩造就系爭契約條款有達成新合意，固依新合意之內容，然若未形成新合意，其權利義務仍依系爭契約定之。被上訴人於上訴人未依約繳款時，即通知上訴人繳款，並告知違約之可能結果，此觀被上訴人105年7月21日存證信函催告上訴人繳納第10期款，其內容記載：「請於文到7日內將上開應繳款項及遲延利息逕向本公司1次繳清，逾期未繳本公司將依貴我雙方所訂房地預定買賣契約書第9條、第28條之約定辦理，事關台端權益，敬請審慎處理為荷」（見本院卷第141、143頁），可知被上訴人有行使契權利之意思。上訴人所提105年11月25日存證信函，其內容記載：「…且有些個人因素，一直想與公司負責人溝通，但此時對外負責人已變成李小姐，從頭到尾拒絕溝通，且以經理說沒什麼好談的，封鎖本人對上溝通管道，只有不斷重申：繳尾款，否則沒收百分之十五，一切照合約」（見原審卷1第25頁），可知兩造於105年11月25日之前已協商不成，兩造既協商不成，則系爭契約並無變動；且被上訴人員工在協商不成後，於105年11月25日之前已不斷請上訴人繳款、否則依系爭契約沒收15%，則被上訴人於105年12月22日以存證信函解除契約，難認有違誠信原則。上訴人此部分主張，自非可採。

㈡契約經解除者溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。系爭契約業經被上訴人於105年12月22日以存證信函解除而不存

在，上訴人即無從於106年10月3日再為解除。

㈢被上訴人得沒收上訴人所繳價金168萬元充作違約金，上訴人不得請求返還。

1.系爭契約第28條第4項約定：「甲方（即上訴人）違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方（即被上訴人）得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」（見原審卷1第20頁），可知上訴人未依系爭契約給付價金，被上訴人得將上訴人所繳買賣價金，於總價15%範圍內，轉為違約金沒收之。上訴人業經被上訴人以105年5月10日繳款通知單通知繳款、以105年7月21日存證信函通知應於7日內繳款，而逾期未繳納，已如前述。則被上訴人將上訴人所繳買賣價金168萬元轉為違約金，予以沒收，為總價1120萬元之15%（計算式：1,120,000×15%=1,680,000），符合上開契約條款之約定。

2.上訴人雖謂：被上訴人沒收之違約金過高云云。惟約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準。上訴人迭經催告，並未依約給付買賣價金，致被上訴人受有相當之利息損失。又因上訴人違約終致解約，被上訴人喪失於該段期間與他人締約機會，勢需再支付勞務、管銷費用另覓買主，實際所受損害及所失利益非少。況系爭買賣契約關於沒收違約金最高限額之上開條款，與內政部審定之預售屋買賣契約書範本第25條所定違約處罰，以沒收房地總價15%之違約金規定相符。而該等範本約定內容，為主管機關衡量我國國情，以為買賣雙方契約義務之規範依據。上訴人另未舉出其他證據足認系爭違約金之約定有何過高情事，則被上訴人沒收上訴人已繳價金168萬元充作違約金，未超過買賣總價15%，難認有過高而應酌減之情事。

3.準此，上訴人所繳價金168萬元業經被上訴人依約沒收，自不得依民法第259條第1款及第2款解除契約後之回復原狀，或民法第179條不當得利之法律關係，請求返還；亦不得依系爭契

約第28條第3項請求被上訴人賠償按總價款15%計算之違約金168萬元。

六綜上所述，上訴人依民法第259條第1款及第2款規定、系爭契約第28條第3項約定，求為命被上訴人給付336萬元，及其中168萬元自106年10月6日、其中168萬元自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第179條規定為請求部分，亦為無理由，併予駁回。

七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　4　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　林政佑

法　官　周美雲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　5　　日

書記官　呂　筑